



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/020/2022/1	
Sitzung am 05.12.2022	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 7 5 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Buchwald,, 1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.11.2019 2. Erneuter Aufstellungsbeschluss 3. Zustimmung zum Planentwurf 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p>			
<p><u>Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung</u> Die Stadt Aulendorf kann in der Kernstadt derzeit keine Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen anbieten. Das südöstlich des Plangebietes liegende Baugebiet Safranmoos ist zwischenzeitlich vollständig bebaut, ebenso die beiden Baugrundstücke im Baugebiet Laurenbühl II – 2. Änderung.</p> <p>Aulendorf verzeichnet jedoch seit geraumer Zeit ein Wachstum der Wohnbevölkerung, sowohl durch Zuzug aufgrund der Arbeitsplätze in den neu angesiedelten Gewerbebetrieben, als auch durch die demographische Entwicklung.</p> <p>Der Bereich des Geschosswohnungsbaus erschien zunächst aufgrund einiger, auch größerer Bauprojekte auf wieder nutzbar gemachten Flächen in der Innenstadt gut abgedeckt. Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen werden jedoch, vor allem von jungen Familien, dringend nachgefragt.</p> <p>Da zwischenzeitlich wieder Bedarf sowohl an kleineren, als auch an familiengerechten Wohnungen besteht und zudem die Eindämmung des Flächenverbrauchs geboten ist, wurde das Konzept aus dem Jahr 2018 entsprechend angepasst, sodass im Plangebiet auch Grundstücke für den Bau von Mehrfamilien-Wohnhäusern angeboten werden können.</p> <p><u>Verfahrensstand</u> Die Stadt Aulendorf hatte im Sommer 2018 zwei Planungsbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für ein neues Wohnbaugebiet südöstlich des Buchwaldes beauftragt. Nach der Vorstellung und Erörterung der Planentwürfe und Entwurfsvarianten hat der Gemeinderat entschieden, das vorliegende Plankonzept mit Hausgruppen in mäßig verdichteter Bauweise entlang der zentralen Erschließungsachse und Einzelhausbebauung in den östlichen und westlichen Bereichen weiter zu bearbeiten.</p> <p>Für den Planbereich wurde am 22.02.2019, zur frühzeitigen Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange, eine Behördenbesprechung (Scoping-Termin) im Landratsamt Ravensburg durchgeführt. Gleichzeitig wurden das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Ausweisung eines neuen Baugebietes wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB durchgeführt. Am 16.01.2020 fand hierzu im Rathaus Aulendorf eine Informationsveranstaltung statt. Zusätzlich lagen die Unterlagen in der Zeit vom 20.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich zur Einsichtnahme aus.</p> <p>In Nachgang der Informationsveranstaltung hat sich die Bürgerinitiative „Buchwald - für ein l(i)ebenswertes Aulendorf“ gegründet. Mit Vertretern der BI fand am 20.04.2022 ein Gespräch zur Entwicklung des Baugebietes Buchwald statt. Im Gespräch hat die BI eine Unterschriftenliste mit über 400 Unterschriften übergeben und im Gespräch wurden die gegenseitigen Vorstellungen zur Entwicklung des Baugebietes ausgetauscht. Die BI wendet sich gegen die</p>			

vorliegende bauliche Entwicklung des Baugebietes Buchwald. Am 26.10.2022 hat die BI in der Stadthalle Aulendorf ein Klimagespräch „Wohnen in der Zukunft“ organisiert an der auch Vertreter der Stadt Aulendorf teilgenommen haben.

Der Gemeinderat hat am 25.11.2019 beschlossen, für den Bereich „Buchwald“ einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 12.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Zur Abarbeitung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden umfangreiche Voruntersuchungen und Planungen, vor allem zur Regenwasserbewirtschaftung und -ableitung, sowie zur Verkehrserschließung mit Ausbau einer Linksabbiegespur im Zuge der Saulgauer Straße L 285 erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 22.03.2021 eine Änderung des Planentwurfs beschlossen, um die Errichtung von Mehrfamilien-Wohnhäusern zu ermöglichen.

Am 17.05.2021 wurde durch den Gemeinderat die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur klimaneutralen Energieversorgung des Plangebietes beauftragt.

Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren konnte deshalb nicht fristgerecht zum 31.12.2021 abgeschlossen werden. Der Aufstellungsbeschluss vom 25.11.2019 soll deshalb aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden, da die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Flächen, die im Außenbereich liegen und nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, bis zum 31.12.2019 befristet war und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 hätte erfolgen müssen.

Fortführung des Verfahrens

Mit der Änderung des BauGB vom 10.09.2021 wurde der § 13b BauGB mit verlängerten Fristen wieder aufgenommen. Die Einleitung des förmlichen Verfahrens (Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung) muss nun bis zum 31.12.2022 erfolgt sein, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Buchwald“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu soll aus Gründen der Rechtssicherheit erneut gefasst werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchwald“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen werden. Da die Voraussetzungen vorliegen, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB gewählt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt Aulendorf an. Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 10.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen daher keine Anhaltspunkte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ-extrem. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird abgesehen.

Die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB wurden bereits im Jahr 2019/2020 durchgeführt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ überschneidet sich im Teilbereich nordwestlich der Hillstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“, im Teilbereich südlich der Marienbühlstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönstattzentrum“.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchwald“ sollen die betroffenen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 896, 894 und 892/1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“, die Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 828 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönstattzentrum“ ausgenommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 846 Teilfläche, 847 Teilfläche, 899/3, 898/1, 896, 894 und 892/1.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 39.405 m².

Plankonzept

Das Plankonzept wurde in den bisherigen Beratungen bereits dargestellt. Plankonzept und vorgeschlagene Festsetzungen sind in der Begründung detailliert erläutert.

Der Bebauungsplan mit Planteil und Textteil werden vom beauftragten Planungsbüro vorgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 07.11.2022 mit Übersichtsplan, Planteil mit Legende, Textteil und Begründungen mit Flächenbilanz liegt bei, ebenso die Artenschutzrechtliche Einschätzung vom November 2019, die Schallimmissionsprognose vom 09.09.2019 und das Geotechnische Gutachten vom 21.12.2018.

Beschlussantrag:

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.11.2019

Der Gemeinderat beschließt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Buchwald“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 25.11.2019 aus Gründen der Rechtssicherheit aufzuheben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses öffentlich bekannt zu machen.

2. Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB

Für den im Lageplan vom 07.11.2022 dargestellten Planbereich werden der Bebauungsplan „Buchwald“, sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu aufgestellt.

Der Bebauungsplan „Buchwald“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Gem. § 13a (2) 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gem.§ 2a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Von den erneuten frühzeitigen Beteiligungen wird gem. § 13a(2)1 BauGB abgesehen.

3. Billigung des Entwurfs

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 07.11.2022 (ggf. mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hierzu).

4. Beschluss für die öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.11.2022 und der örtlichen Bauvorschriften hierzu, jeweils mit Begründung, gem. § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und gem. § 4(2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss und die Offenlage öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

BPlan Buchwald, Übersichtsplan 07.11.22

BPlan Buchwald, Planteil mit Legende

BPlan Buchwald, Textteil 07.11.22

BPlan Buchwald, Begründung, 07.11.22

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Erschließungsplanung Buchwald-Bildstock Lageplan

BPlan Buchwald, Flächenbilanz 07.11.22

Schallimmissionsprognose BPlan Buchwald Gutachten 09.09.2019

Geotechnisches Gutachten BPlan Buchwald GA+ Anlagen 21.12.2018

Gutachten Niederschlagsentwässerung Herzog und Partner 27.07.20

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 25.11.2022